

## **Reactienota ontwerpbestemmingsplan “Partiële herziening buitengebied Wisch 2009”.**

Omtrent het ontwerpbestemmingsplan “Partiële herziening buitengebied Wisch 2009” zijn zienswijzen kenbaar gemaakt door:

1. Reclamant 1;
2. Reclamant 2;
3. Reclamant 3;
4. Reclamant 4;
5. Reclamant 5;
6. de heer Ing. H.H. Navis, Van Westreenen B.V., namens reclamant 6;
7. de heer Ing. H.H. Navis, Van Westreenen B.V., namens reclamant 7;
8. Reclamant 8;
9. Reclamant 9;
10. Reclamant 10;
11. Reclamant 11

### **Ontvankelijkheid**

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 17 juni 2010 tot en met 28 juli 2010.

De zienswijzen zijn binnen de termijn van de ter inzage legging ingediend en dienen derhalve ontvankelijk te worden verklaard.

### **Inhoud van de zienswijzen**

#### **1. Reclamant 1**

##### Verzoek wijzigen bestemming

Het verzoek van reclamant richt zich op het wijzigen van het perceel Oude Dinxperloseweg 74a. Een schets is bijgevoegd waarbij wordt voorgesteld het gearceerde deel de bestemming ‘educatie’ te geven.

##### *Onze reactie*

De bestemming ‘Educatie’ als zodanig bestaat niet en is ingevolge de SVBP2008 ook niet toegestaan. Educatie valt onder de bestemming ‘Maatschappelijk’. Gezien de activiteit kan gezegd worden dat het de educatiefunctie de belangrijkste functie is op het perceel. Om deze reden is het gerechtvaardigd het perceel een maatschappelijke bestemming te geven, waarbij een bedrijfswoning is toegestaan. Deze bestemming maakt het tevens mogelijk in de toekomst detailhandel als nevenactiviteit uit te voeren. Dit sluit aan bij de wens van reclamant om in de toekomst boerenlandproducten te verkopen. Wij verklaren deze zienswijze deels gegrond.

#### **2. Reclamant 2**

##### Verzoek vergroten bouwvlak

Reclamant heeft in mondeling overleg met dhr. Westerink van de afdeling Ruimtelijke en maatschappelijke ontwikkeling aangegeven dat het bouwvlak zoals op de verbeelding aangegeven onvoldoende van omvang is. Een bestaand (te legaliseren) gebouw ligt buiten het bouwvlak. Voor

eventuele nieuwe uitbreiding voor het kampeerterrein is ook geen mogelijkheid gezien de beperkte omvang van het bouwvlak.

#### *Onze reactie*

Reclamant oefent één van de in de partiële herziening bestemde recreatieve bedrijven uit. Op de verbeelding is het gehele perceel bestemd voor recreatieve doeleinden. Dit houdt in dat het gehele perceel gebruikt mag worden voor recreatie. Een deel van dit perceel komt echter in aanmerking voor bebouwing. Dit wordt aangegeven door middel van een bouwvlak. Binnen dit bouwvlak geldt nog een maximum bebouwingsmaat, zodat niet het gehele bouwvlak volgebouwd kan worden.

Gezien de mogelijkheden voor ontwikkeling die de Gemeente Oude IJsselstreek wil bieden aan haar recreatieve bedrijven is mede naar aanleiding van de zienswijze geoordeeld dat voor het gehele perceel de mogelijkheid moet worden gegeven hierop te kunnen bouwen. Deze wijze van bestemmen zorgt ervoor dat ondernemers zelf mogen bepalen waar ze bouwen, aangezien zij dit voor hun eigen bedrijf zelf het beste weten. Zo kunnen deze bedrijven ook kleinere gebouwen op bijvoorbeeld een kampeerterrein realiseren. Hierbij valt te denken aan sanitaire gebouwen of een fietsenberging. De restrictie voor een maximaal aantal te bouwen vierkante meters blijft wel van toepassing want deze zorgt ervoor dat niet het gehele bouwvlak kan worden bebouwd. Op deze wijze vindt er geen onnodige verstening van het buitengebied plaats.

Wij verklaren deze zienswijze gegrond. Ook voor de andere recreatieve bedrijven met een kampeerterrein in het bestemmingsplan zal het bouwvlak aangepast worden. Recreatiewoningen vallen hier niet onder.

### **3. Reclamant 3**

#### Verzoek aanpassen bouwvlak

De zienswijze heeft betrekking op de ligging en omvang van het bouwvlak aan de Dinxperloseweg 26a zoals in het ontwerpbestemmingsplan is gegeven. In een bijlage van de brief is een schets toegevoegd over de gewenste situatie.

#### *Onze reactie*

Gezien de aard van het agrarische bedrijf is een omvang zoals gewenst door de aanvrager niet in strijd met het reconstructieplan. Wij zijn bereid medewerking te verlenen aan het verzoek van de aanvrager, conform de ingediende schets.

Wij verklaren deze zienswijze gegrond.

### **4. Reclamant 4**

#### Verzoek aanpassen bouwvlak

De zienswijze heeft betrekking op de omvang van het bouwvlak aan de Wissinklaan 16a zoals in het ontwerpbestemmingsplan is gegeven. Reclamant geeft aan dat in 2004 door hem de juiste ligging en omvang van het bouwvlak is gegeven. Destijds gedaan naar aanleiding van het bestemmingsplan "Buitengebied Wisch 2004". Het verzoek richt zich erop dat hetzelfde perceel zoals dat in 2004 is aangegeven door hem wordt overgenomen in de partiële herziening.

#### *Onze reactie*

Gezien de aard van het agrarische bedrijf is een omvang zoals gewenst door de aanvrager niet in strijd met het reconstructieplan. Wij zijn bereid medewerking te verlenen aan het verzoek van de aanvrager, conform de ingediende schets.

Wij verklaren deze zienswijze gegrond.

## **5. Reclamant 5**

### Verzoek aanpassen bouwvlak

De zienswijze heeft betrekking op de omvang van het bouwvlak aan de Zelheweg 44 zoals in het ontwerpbestemmingsplan is gegeven. In de bijlage bij de brief is een schets toegevoegd met de gewenste omvang.

#### *Onze reactie*

Gezien de aard van het agrarische bedrijf is een omvang zoals gewenst door de aanvrager niet in strijd met het reconstructieplan. Ondanks de toch forse omvang zijn wij bereid medewerking te verlenen aan uitbreiding van het bouwvlak.

Wij verklaren deze zienswijze gegrond.

## **6. de heer H.H. Navis Van Westreenen B.V. namens reclamant 6**

### a. Verzoek aanpassen bouwvlak

De zienswijze heeft betrekking op de omvang van het bouwvlak aan de Bievinkstraat 4 zoals in het ontwerpbestemmingsplan is gegeven. Er is behoefte om de bestaande bedrijfsvoering uit te breiden. De eisen op het gebied van dierenwelzijn, alsmede de noodzakelijke schaalvergroting in de melkrundveesector zijn hiervoor aanleiding. In de bijlage bij de brief is een schets toegevoegd met de gewenste omvang.

#### *Onze reactie*

Gezien de aard van het agrarische bedrijf is een omvang zoals gewenst door de aanvrager niet in strijd met het reconstructieplan. Wij zijn bereid medewerking te verlenen aan het verzoek van de aanvrager, conform de ingediende schets.

Wij verklaren deze zienswijze gegrond.

### b. Archeologie

Op grond van het bestemmingsplan geldt de beschermingsstatus voor archeologische waarden binnen het bouwvlak. Voor nieuwe bouwwerken groter dan 100 m<sup>2</sup> moet een rapport worden overlegd. Aangezien een gemiddeld bedrijfsgebouw groter is dan 100 m<sup>2</sup> waarbij dieper dan 30 cm wordt afgegraven zal te allen tijde en archeologisch rapport moeten worden overlegd. Dit is niet te rechtvaardigen, omdat een bouwvlak juist dient voor het oprichten van (bedrijfsgebouwen). De extra kosten die deze onderzoeken met zich meebrengen zijn vaak onnodig hoog.

Het verzoek richt zich op het niet opnemen van de archeologische beschermingszone op het perceel omdat dit een belemmering vormt voor de doelstellingen van een agrarisch bouwperceel.

#### *Onze reactie*

Naar aanleiding van het Verdrag van Malta heeft de Nederlandse overheid toegezegd de bodemschatten zo goed mogelijk in kaart te brengen en deze, wanneer van toepassing, te

onderzoeken wanneer zich hiervoor de kans aanbied. Het opnemen van de beschermingszone is een rechtstreekse vertaling van het verdrag naar het bestemmingsplan.

De reden dat een archeologisch beschermingszone opgenomen wordt is om uitvoering te geven aan het Verdrag van Malta. Het is geen vrijblijvende zaak voor ons als gemeente een beschermingszone zomaar te schrappen. Het individuele belang van de aanvrager weegt in casu niet op tegen het maatschappelijk belang dat gemoeid gaat met het onderzoek naar het verleden.

Ingevolge het plan "Buitengebied Wisch 2004" was deze archeologische beschermingszone overigens ook al opgenomen.

N.b. De mogelijkheid bestaat eenmalig voor dat deel van het perceel waar een verwachtingswaarde geldt een archeologisch onderzoek uit te laten voeren. Wanneer in dit onderzoek geconcludeerd wordt dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn kunnen Burgemeester en wethouders door middel van een wijzigingsbevoegdheid de archeologische beschermingszone geheel of gedeeltelijk verwijderen.

Wij verklaren deze zienswijze deels gegrond.

c. Opnemen van een 10% regeling

In het ontwerpplan is geen algemene ontheffingsmogelijkheid opgenomen voor afwijkingen van eisen, gesteld ten aanzien van maten en percentages tot maximaal 10%. In het verleden bestond deze regeling wel. Ook in bestemmingsplannen van naburige gemeenten is deze regeling doorgaans opgenomen. Voor de uniformiteit zou het ook wenselijk zijn deze regeling voor het bestemmingsplan in Oude IJsselstreek te laten gelden.

*Onze reactie*

Er is gekozen voor een systematiek die duidelijkheid en rechtsgelijkheid voorstaat. Het opnemen van ontheffingen komt de transparantie van een bestemmingsplan niet ten goede. Gezien de wijze van toepassen van de 10% regeling in het verleden is ervoor gekozen deze regeling bij nieuwe bestemmingsplannen bij rechte op te nemen. Zo worden onnodige (ontheffings)procedures vermeden en hoeven derhalve ook geen extra leges in rekening gebracht te worden. De 10% regeling is dus terug te vinden onder de onderscheidenlijke enkelbestemming(en).

Dat in andere gemeenten gekozen is voor een andere werkwijze doet niet af aan dit standpunt.

Wij verklaren deze zienswijze ongegrond.

**7. de heer H.H. Navis Van Westreenen B.V. namens reclamant 7**

Verzoek opnemen van het bouwvlak in de partiële herziening en deze te vergroten

De zienswijze heeft betrekking op het opnemen van een groter bouwvlak aan de Dinxperloseweg 82. In het geldende bestemmingsplan "Buitengebied Wisch 2004" is dit perceel bestemd (aan dit perceel was goedkeuring niet onthouden). De aanvrager wenst een groter bouwvlak en zou graag in de partiële herziening meegenomen willen worden zodat nieuwe bouwmogelijkheden ontstaan voor het oprichten van een nieuwe vleesvarkensstal. Het bestaande bouwvlak biedt geen ruimte meer voor bedrijfsontwikkeling. In de bijlage bij de brief is een schets toegevoegd met de gewenste omvang.

*Onze reactie*

Gezien de aard van het agrarische bedrijf is een omvang zoals gewenst door de aanvrager in strijd met het reconstructieplan. Wij zien geen grondslag om zonder meer medewerking te verlenen aan het verzoek van de aanvrager. Wanneer de aanvrager de wijziging door wil zetten zal eerst onderzoek gedaan moeten worden of deze locatie, die volgens het reconstructieplan in verwevingsgebied is gelegen, geschikt is voor uitbreiding van een intensieve veehouderij. Voor dit perceel zal derhalve een andere procedure gevolgd moeten worden, specifiek voor dit perceel.

Wij verklaren deze zienswijze ongegrond.

## **8. Reclamant 8**

### Verzoek aanpassen bouwvlak

De zienswijze heeft betrekking op de ligging en omvang van het bouwvlak aan de Dinxperloseweg 24 in Silvolde zoals in het ontwerpbestemmingsplan is gegeven. Gezien de geplande bouwkevel is het totale oppervlak van het bouwvlak onvoldoende. Voor een toekomstgericht en diervriendelijk bedrijf is een groter bouwvlak vereist. In een bijlage bij de brief is een schets toegevoegd zoals gewenst.

### *Onze reactie*

Gezien de aard van het agrarische bedrijf is een omvang zoals gewenst door reclamant niet in strijd met het reconstructieplan. Wij zijn bereid medewerking te verlenen aan het verzoek van de aanvrager. Wij verklaren deze zienswijze gegrond.

## **9. Reclamant 9**

### a. Verzoek aanpassen bestemming

Een deel van het perceel is bestemd ten behoeve van maatschappelijke doeleinden. Gezien de activiteiten zou het gehele perceel bestemd moeten worden ten behoeve van maatschappelijke doeleinden.

### b. Verzoek aanpassen maximaal bebouwd oppervlak

Volgens het ontwerpplan mag maximaal 275 m<sup>2</sup> van het bouwvlak mogen worden bebouwd. Bij dit aantal is echter geen rekening gehouden met het laatste bouwplan (mei 2009). Als gevolg van deze bouwvergunning kan in totaal 317 m<sup>2</sup> bebouwd worden. Het ontwerpplan dient op dit punt aangepast te worden.

### c. Verzoek aanpassen locatie bouwvlak

De grens van het bouwvlak loopt strak langs de bestaande bebouwing. In werkelijkheid is door de verbouwing van de boerderij een deel van het gebouw daardoor nu al buiten het bouwvlak komen te liggen. Het vergunningsvrije gebouw staat zelfs geheel buiten het bouwvlak. Door deze beperking is de enige plaats waar nu nog zou mogen worden gebouwd, voor zover er nog bouwruimte beschikbaar is, recht voor de voorgevel van de boerderij. Dit komt het woongenot en de bruikbaarheid van de locatie niet ten goede. Het plan verdient op dit punt aanpassing.

### d. Verzoek garantie wijzigen bedrijfswoning naar woonbestemming

De boerderij heeft in het plan "Buitengebied Wisch 2004" een woonbestemming. In het ontwerpplan wordt dit een bedrijfswoning behorende bij de zorgboerderij. Hierdoor wordt de verkoopbaarheid van

het perceel minder. Aanvrager wil een garantie dat bij bedrijfsbeëindiging de bestemming kan worden teruggedraaid naar "Wonen".

*Onze reactie*

In overleg met reclamant is besloten de herziening van het perceel niet op te nemen in de partiële herziening. Voor dit perceel zal een postzegelplan worden opgesteld.

Wij verklaren deze zienswijze deels gegrond.

**10. Reclamant 10**

a. Recreatie biedt mogelijkheden krimp op te vangen

Volgens reclamant zou in toekomstig beleid het verschijnsel van parttime wonen als vorm van recreatieverblijf in de Gemeente Oude IJsselstreek meer officiële mogelijkheden moeten krijgen. Parttime wonen of combi wonen kan de aanstaande bevolkingskrimp mede opvangen.

*Onze reactie*

De zienswijze van reclamant nemen wij ter kennisneming aan.

b. Andere bestemming voor het perceel Spaanselaan 9

De bestemming die is gegeven aan het perceel Spaanselaan 9 is volgens reclamant verkeerd. Voor dit perceel zou geen recreatieve bestemming van toepassing zijn.

*Onze reactie*

Volgens reclamant zou voor het perceel Spaanselaan 9 een woonbestemming van toepassing zijn. De insteek van reclamant is echter onjuist. De zomerhuisjes zijn indertijd gebouwd op basis van de Wederopbouwwet. Deze kende geen gebruiksvoorschriften, waardoor niet tegen de permanente bewoning van o.a. Spaanselaan 9 kon worden opgetreden. In het bestemmingsplan Buitengebied 1975 kregen de huisjes een recreatieve bestemming - met gebruiksbepalingen - en vond alsnog aanschrijving plaats tot beëindiging van de permanente bewoning plaats. De Raad van State sprak toen uit dat het strijdige gebruik op grond van het overgangsrecht mocht worden voortgezet.

Het gevolg hiervan is dat het strijdige gebruik mocht worden voortgezet totdat deze beëindigd zou worden. Dit betekende echter niet dat de bestemming ook moest wijzigen, aangezien ook door de Raad werd geconstateerd dat het een recreatiewoning betrof.

Wij verklaren deze zienswijze ongegegrond.

c. Ruimere bouwvoorschriften voor recreatieverblijven

Reclamant stelt dat de bouwvoorschriften zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan niet voldoen aan de eisen van de huidige recreant en pleit daarom voor ruimere recreatiewoningen, met een maximum van 300 m<sup>3</sup>; een hogere maximale bouwhoogte, tot 6 of 6,5 meter en mogelijkheden voor een schuur van 30 m<sup>2</sup>, een carport voor 1 auto en overkapping, serre o.i.d. van maximaal 15 m<sup>2</sup>.

*Onze reactie*

Het idee van een recreatiewoning is, in tegenstelling tot zoals reclamant dit ziet, een verblijf van tijdelijke aard. Eén van de wijzen waarop deze tijdelijkheid wordt afgedwongen is door minder mogelijkheden toe te staan bij een recreatiewoning dan bij een reguliere woning. In het verleden

kwam het nogal eens voor dat door ongebreidelde uitbreiding recreatiewoningen verwerden tot reguliere woningen. Dit leidde tot permanente (illegale) bewoning van recreatiewoningen. Dit dient ten allen tijde te worden voorkomen. Dit is de insteek van zowel de nationale, provinciale als gemeentelijke overheid.

Een verblijf van permanente aard is mogelijk door een reguliere woning te bewonen en niet een recreatiewoning. Door de maten te hanteren zoals gesteld in het ontwerpplan wordt dit min of meer afgedwongen. Opslag dient inpandig te gebeuren en een overkapping of (vrijstaand) bijgebouw zijn niet bevorderlijk voor het garanderen van het tijdelijk bewonen van een recreatieverblijf.

Overigens wordt in de partiële herziening enigszins afgeweken van het door de provincie voorgestelde beleid hierin. De provincie stelt namelijk dat geen enkele vierkante meter voor bijgebouwen bij een recreatiewoning moet worden gegeven. In het bestemmingsplan is echter de mogelijkheid opgenomen om 15 m<sup>2</sup> bijgebouw bij een recreatiewoning te realiseren. De reden dat deze bepaling is opgenomen vloeit voort uit de keuze die in 2004 in het bestemmingsplan "Buitengebied Wisch 2004" gemaakt is. In dit plan is 15 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen toegestaan. Het wegbestemmen van deze 15 m<sup>2</sup> is niet wenselijk. Door nu meer dan 15 m<sup>2</sup> toe te staan, zouden we ons op een hellend vlak gaan begeven, en zodoende steeds meer (bijvoorbeeld bij ieder volgend bestemmingsplan) vierkante meters toe (moeten) staan. Het moge voor zich spreken dat dit moet worden voorkomen.

Wij verklaren deze zienswijze ongegrond.

## **11. Reclamant 11**

### Vergroten bouwvlak

Ingevolge het bestemmingsplan "Buitengebied Wisch 2004" zou het bouwvlak Uiftseweg 128a te Silvolde een oppervlak kennen van 1,5 ha. Volgens reclamant heeft het nieuwe bouwvlak een oppervlak van 1,25 ha. en zou het bouwvlak dus 0,25 ha. verkleind worden. De nieuwe grens van het bouwvlak loopt in de partiële herziening strak langs de schuur aan de zuidzijde van het perceel. Uitbreiding van het bedrijf zou hierdoor niet mogelijk zijn. Bij de brief is een bijlage gevoegd met daarop een tekening met de gewenste situatie.

### *Onze reactie*

Naar aanleiding van de zienswijze is de oppervlakte van het bouwvlak zoals deze in het bestemmingsplan "Buitengebied Wisch 2004" is gegeven gemeten. Deze is in tegenstelling tot wat reclamant beweerd geen 1,5 ha. maar 0,969 ha. Echter gezien de aard van het agrarische bedrijf is een omvang zoals gewenst door de aanvrager niet in strijd met het reconstructieplan. Wij zijn bereid medewerking te verlenen aan het verzoek van reclamant, conform de ingediende tekening.

Wij verklaren deze zienswijze deels gegrond.